



Precio del arriendo por estrato socioeconómico en Colombia

Mediana del arriendo pedido y del precio por metro cuadrado de apartamentos, estrato por estrato, en 7 ciudades (3 de septiembre de 2026)

Autor: Daniel Mauricio Pinzón Pineda

Afiliación: Aptología, Medellín, Colombia

Fecha: 2026-10 (octubre de 2026) · **Datos:** corte del 3 de septiembre de 2026

Estudio original: <https://www.aptologia.com/estudios/precio-por-estrato/barranquilla>

Licencia: Creative Commons Atribución 4.0 Internacional (CC BY 4.0)

Resumen

Este informe muestra cuánto cuesta arrendar un apartamento en cada estrato socioeconómico en 7 ciudades de Colombia, con corte al 3 de septiembre de 2026. A partir de los avisos vivos de 26 portales e inmobiliarias, Aptología calcula la mediana del precio pedido y la mediana del precio por metro cuadrado, agrupando los avisos por el estrato que declaran; solo se publican estratos con 100 avisos o más. Entre el estrato más bajo y el más alto publicados, el arriendo mediano se multiplica entre 3,0 veces (Barranquilla) y 8,9 veces (Cali). En Bogotá pasa de \$1.200.000 en estrato 2 a \$8.900.000 en estrato 6, y en Medellín de \$1.700.000 a \$6.300.000. En todas las ciudades el precio por metro cuadrado sube mucho menos que el arriendo total: parte de la diferencia entre estratos es que los apartamentos también son más grandes. El estrato es el que declara el aviso y el precio es pedido, no pactado. Datos abiertos (CC BY 4.0).

Palabras clave: arriendo por estrato; estrato socioeconómico; estratificación; precio por metro cuadrado; arriendo; apartamentos; mercado inmobiliario; Colombia; Aptología

Abstract

This report shows how much it costs to rent an apartment in each socioeconomic stratum (estrato) in 7 Colombian cities, as of 2026-09-03. From live listings on 26 portals and agencies, Aptología computes the median asking rent and the median price per square metre, grouping listings by the estrato they declare; only strata with at least 100 listings are published. Between the lowest and highest published estrato, the median rent rises by a factor of 3.0 (Barranquilla) to 8.9 (Cali). In Bogotá it goes from COP 1,200,000 in estrato 2 to COP 8,900,000 in estrato 6, and in Medellín from COP 1,700,000 to COP 6,300,000. In every city the price per square metre rises far less than total rent: part of the gap between strata is that apartments are also larger. Estrato is self-declared in each listing, and prices are asking prices, not signed rents. Open data (CC BY 4.0).

Keywords: socioeconomic stratum; estrato; rent per square metre; rental housing; Colombia

Introducción

Aptología es un servicio colombiano que acelera el proceso de encontrar apartamento en Colombia: cada día recorre los avisos vivos de 26 portales e inmobiliarias, quita lo repetido y descarta lo que ya no está publicado. Ese recorrido diario permite medir cosas que no se ven desde un solo portal, y Aptología las publica como estudios abiertos en [aptologia.com/estudios](https://www.aptologia.com/estudios), con método, límites y CSV descargable bajo licencia CC BY 4.0.

En Colombia el estrato socioeconómico no es solo una etiqueta para las tarifas de servicios públicos: en la práctica es el primer filtro con el que mucha gente busca vivienda. Este informe reúne lo que cuesta cada estrato, medido sobre lo que hay publicado, en las 7 ciudades donde

Aptología publica el estudio.

Datos y metodología

- Corte: avisos vivos (que seguían publicados) el 3 de septiembre de 2026.
- Fuentes: 26 portales e inmobiliarias de Colombia que Aptología recorre a diario, sin contar dos veces el mismo aviso.
- Universo: apartamentos en arriendo (no incluye casas, habitaciones ni venta).
- Precio: es el precio **pedido** en el aviso, no el pactado en el contrato, y no incluye la administración salvo que el aviso la sume.
- Se calcula la mediana del precio pedido y la mediana del precio por metro cuadrado de los apartamentos, agrupados por el estrato que declara cada aviso.
- Solo se publican estratos con 100 avisos o más. Según la página del estudio, el estrato 1 queda fuera: con una muestra mínima daba una mediana más alta que la del estrato 4, lo que el estudio atribuye a estrato mal declarado.
- Razón entre extremos (calculada en este informe): mediana del estrato más alto publicado dividida por la del estrato más bajo publicado; igual para el precio por m².

Resultados

Ciudad	Estrato 2	Estrato 3	Estrato 4	Estrato 5	Estrato 6	Más alto / más bajo
Cali	\$750.000	\$1.050.000	\$1.500.000	\$3.000.000	\$6.700.000	8,9× (E6/E2)
Bogotá	\$1.200.000	\$1.600.000	\$2.500.000	\$4.806.000	\$8.900.000	7,4× (E6/E2)
Chía	—	\$1.550.000	\$3.000.000	\$6.000.000	\$11.000.000	7,1× (E6/E3)
Rionegro	—	\$1.700.000	\$2.200.000	\$3.200.000	\$8.000.000	4,7× (E6/E3)
Bucaramanga	\$900.000	\$1.300.000	\$2.200.000	\$3.073.000	\$3.850.000	4,3× (E6/E2)
Medellín	\$1.700.000	\$2.150.000	\$3.200.000	\$4.600.000	\$6.300.000	3,7× (E6/E2)
Barranquilla	—	\$1.500.000	\$2.600.000	\$3.050.000	\$4.550.000	3,0× (E6/E3)

Tabla 5. Mediana del arriendo pedido por estrato (COP por mes). «—»: estrato no publicado (menos de 100 avisos). Fuente: Aptología, estudios con corte del 3 de septiembre de 2026 (CSV del paquete de datos).

Ciudad	Estrato 2	Estrato 3	Estrato 4	Estrato 5	Estrato 6	Más alto / más bajo
Cali	\$13.000	\$18.000	\$24.037	\$31.111	\$39.130	3,0× (E6/E2)
Bogotá	\$25.000	\$36.111	\$47.500	\$49.640	\$59.524	2,4× (E6/E2)
Chía	—	\$29.056	\$31.579	\$34.248	\$34.928	1,2× (E6/E3)
Rionegro	—	\$30.189	\$33.333	\$40.000	\$48.148	1,6× (E6/E3)
Bucaramanga	\$17.333	\$20.000	\$26.325	\$30.511	\$32.692	1,9× (E6/E2)
Medellín	\$30.057	\$34.091	\$41.333	\$47.619	\$54.286	1,8× (E6/E2)
Barranquilla	—	\$25.747	\$33.505	\$36.706	\$38.889	1,5× (E6/E3)

Tabla 6. Mediana del precio pedido por metro cuadrado, por estrato (COP por m² al mes). Fuente: Aptología, estudios con corte del 3 de septiembre de 2026 (CSV del paquete de datos).



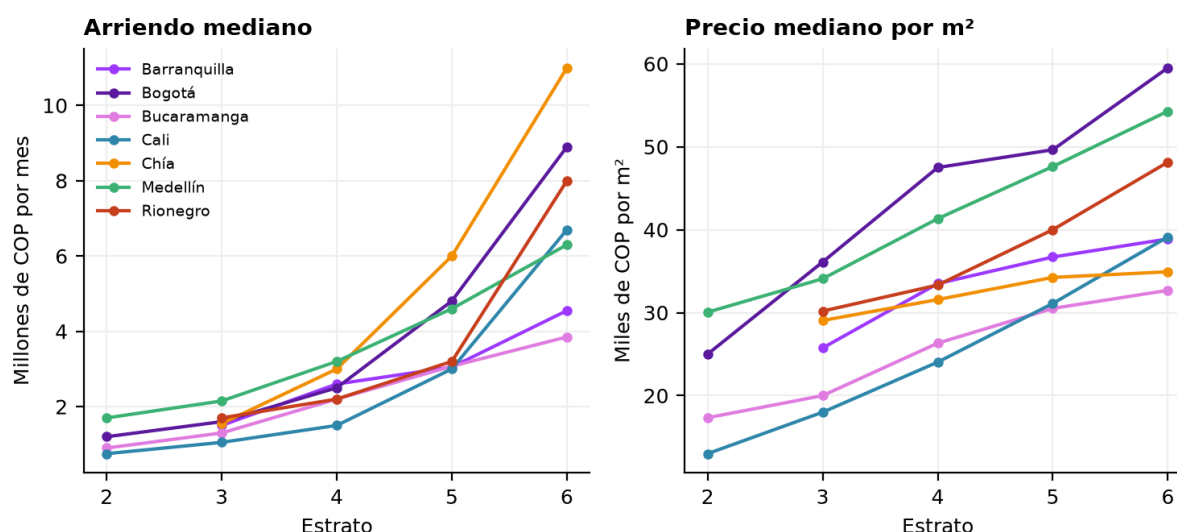


Figura 1. Mediana del arriendo pedido (izquierda) y del precio por m² (derecha) según el estrato declarado. Fuente: Aptología, estudios con corte del 3 de septiembre de 2026 (CSV del paquete de datos).

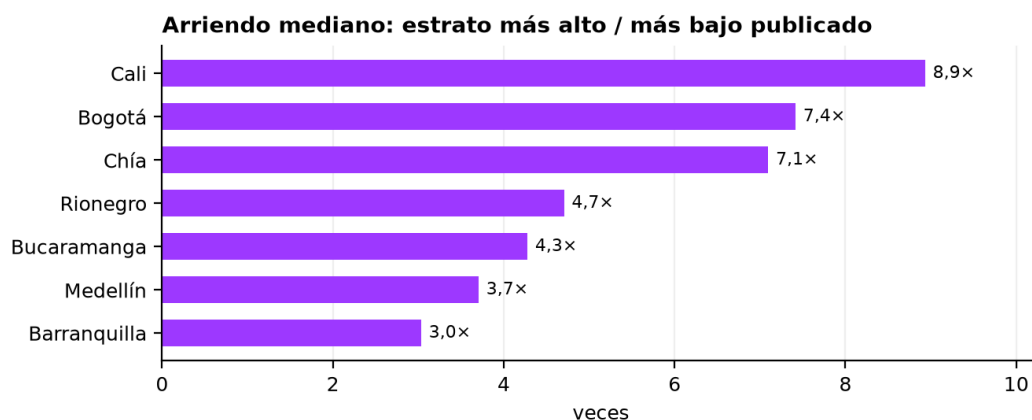


Figura 2. Cuántas veces cuesta el arriendo mediano del estrato más alto frente al más bajo publicado en cada ciudad (tabla 5). Fuente: Aptología, estudios con corte del 3 de septiembre de 2026 (CSV del paquete de datos).

La distancia entre extremos es mayor en Cali (8,9x, de estrato 2 a 6) y menor en Barranquilla (3,0x, de estrato 3 a 6). En las 7 ciudades la razón entre extremos del precio por m² es mucho menor que la del arriendo total (tabla 6): buena parte de lo que separa un estrato del siguiente es que los apartamentos también son más grandes.

Limitaciones

- El estrato lo declara el aviso, no una fuente catastral, y hay avisos que lo escriben mal.
- No compara apartamentos equivalentes: los de estrato alto son también más grandes y nuevos; por eso se muestra el precio por m² al lado.
- No todas las ciudades publican los mismos estratos (solo los que tienen 100 avisos o más), así que las razones entre extremos no siempre comparan los mismos estratos.
- Es precio pedido, no pactado, y no incluye administración. Es una foto de un solo día.

Conclusiones

- El arriendo mediano sube con el estrato en las 7 ciudades; entre el estrato más bajo y el más alto publicados se multiplica entre 3,0 y 8,9 veces.
- El precio por metro cuadrado sube bastante menos que el arriendo total, así que el tamaño del apartamento explica parte de la diferencia entre estratos.

- Para quien busca, el estrato funciona como un filtro de precio muy fuerte: cambiar de estrato puede cambiar mucho el presupuesto necesario.

Disponibilidad de datos

Todos los datos de este informe son abiertos bajo licencia CC BY 4.0 y se pueden descargar sin registro:

- Estudio original (página canónica):
<https://www.aptologia.com/estudios/precio-por-estrato/barranquilla>. Páginas por ciudad: Barranquilla, Bogotá, Bucaramanga, Cali, Chía, Medellín, Rionegro.
- CSV de cada ciudad:
<https://www.aptologia.com/estudios/precio-por-estrato/<ciudad>/datos.csv>. Catálogo de estudios: <https://www.aptologia.com/estudios>
- API abierta (JSON, sin llave): <https://www.aptologia.com/api/abierta>. Especificación OpenAPI: <https://www.aptologia.com/api/abierta/openapi.json>. Datos abiertos: <https://www.aptologia.com/datos-abiertos>
- Paquete de datos con DOI que incluye las tablas de este informe (estudios/precio_por_estrato.csv):
 - Zenodo: <https://doi.org/10.5281/zenodo.23225397>
 - figshare: <https://doi.org/10.6084/m9.figshare.34200483>
 - OSF: <https://doi.org/10.17605/OSF.IO/GU4WE>

Las páginas del estudio se consultaron el 8 de octubre de 2026. Las cifras de este informe se toman de esos CSV y páginas; los totales y razones indicados como calculados se obtienen con operaciones simples sobre ellos. El script que genera este informe (build_informes.py) acompaña el depósito.

Cómo citar

Este informe:

Pinzón Pineda, D. M. (2026). Precio del arriendo por estrato socioeconómico en Colombia [Informe técnico]. Aptología, Medellín, Colombia.

<https://www.aptologia.com/estudios/precio-por-estrato/barranquilla>

Si citas la versión depositada en Zenodo, figshare u OSF, agrega el DOI que asigna el repositorio.

Estudio original:

Aptología. «En Barranquilla, arrendar en estrato 6 cuesta 3 veces lo que cuesta en estrato 3», 3 de septiembre de 2026. <https://www.aptologia.com/estudios/precio-por-estrato/barranquilla>

Datos:

Aptología (2026). Precios de arriendo por barrio en Colombia [Conjunto de datos]. Zenodo.

<https://doi.org/10.5281/zenodo.23225397>

BibTeX:

```
@techreport{pinzon2026_precio_por_estrato,
  author = {Pinzón Pineda, Daniel Mauricio},
  title = {Precio del arriendo por estrato socioeconómico en Colombia},
  institution = {Aptología},
  address = {Medellín, Colombia},
  year = {2026},
  month = {oct},
  type = {Informe técnico},
  url = {https://www.aptologia.com/estudios/precio-por-estrato/barranquilla},
  note = {Licencia CC BY 4.0}
}
```

